

Madrid, 31 de octubre de 2025

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**AZARIA**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME Growth, pone en su conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACION RELEVANTE

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual del periodo intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.azariarental.com).

En cumplimiento lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME GROWTH se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Javier Prado Earle
Presidente del Consejo de Administración
AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

Azaria Rental SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes

Informe de revisión
Estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025



Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

A los accionistas de Azaria Rental SOCIMI, S.A.:

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Azaria Rental SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2025, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no están preparados, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

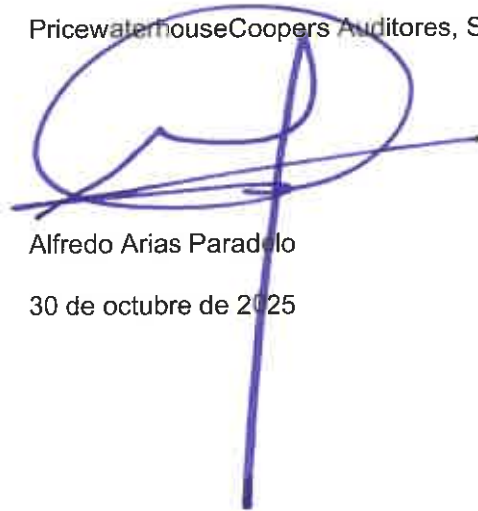


Azaria Rental SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Otras cuestiones

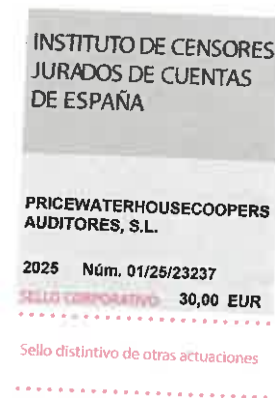
Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Azaria Rental SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Alfredo Arias Parado

30 de octubre de 2025



**AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2025

3

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2025**

(Expresado en miles de euros)

ACTIVOS	Notas	30/06/2025 (no auditado)	31/12/2024
Activos no corrientes			
Inversiones inmobiliarias	6	107.997	108.264
Otros activos financieros	7	693	690
Cuentas a cobrar con partes vinculadas	7,16	4.053	3.938
Activos por impuesto diferido	10	52	52
Total activos no corrientes		112.795	112.944
Activos corrientes			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	303	278
Cuentas a cobrar con partes vinculadas	7,16	1.773	1.691
Periodificaciones	15	31	31
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	376	469
Total activos corrientes		2.483	2.469
Total activos		115.278	115.413

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2025**

(Expresado en miles de euros)

	Notas	30/06/2025 (no auditado)	31/12/2024
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS			
Capital social		9.511	9.511
Prima de emisión		37.578	37.578
Acciones propias		(339)	(339)
Ganancias acumuladas		(6.255)	(6.161)
Dividendo a cuenta		-	(200)
Total Fondos Propios	9	40.495	40.389
Total Patrimonio Neto		40.495	40.389
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros	7	697	697
Pasivo por impuesto diferido	10	3.570	3.570
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	19.580	20.495
Total pasivos no corrientes		23.847	24.762
Pasivos corrientes			
Deuda financiera	7	48.657	47.964
Cuentas a pagar con partes vinculadas	7,16	36	36
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	2.244	2.262
Total pasivos corrientes		50.936	50.262
Total patrimonio neto y pasivos		115.278	115.413

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

	Notas	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (no auditado)	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 (no auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	11	3.107	3.135
Gastos de personal	11	(135)	(125)
Otros gastos de explotación	11	(1.187)	(1.048)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	(425)	(474)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	6	161	(379)
Otros resultados de explotación	7	833	840
Beneficio de explotación		2.354	1.949
Ingresos financieros	12	84	473
Gastos financieros	12	(1.328)	(1.451)
Gastos financieros - netos		(1.244)	(978)
Beneficio antes de impuestos		1.110	971
Impuestos sobre las ganancias	10	-	-
Beneficio del periodo		1.110	971
Ganancias por acción del beneficio del periodo atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante		1.110	971
Ganancia por acción (euros)			
Básicas y diluidas	9.c	0,1	0,1

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.

8

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025**
(Expresado en miles de euros)

	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (no auditado)	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 (no auditado)
Resultado consolidado del periodo	1.110	971
Otro resultado global		
<u>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</u>	-	-
<u>Partidas que no se reclasifican a resultados</u>	-	-
Total resultado global del periodo	1.110	971

Las notas 1 a 20 descritas en las notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresado en miles de euros)

	Capital social (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Acciones Propias (Nota 9)	Dividendo a cuenta (Nota 9)	Ganancias acumuladas (Nota 9)	Instrumentos financieros derivados (Nota 9)	Total Patrimonio Neto (Nota 9)
Saldo a 1 de enero de 2024	9.511	37.578	(339)	(1.041)	(4.593)	460	41.576
Total de resultado global del periodo	-	-	-	-	971	-	971
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	1.041	(2.210)	-	(1.169)
Distribución de resultados ejercicio 2023	-	-	-	1.041	(2.210)	-	(1.169)
Operaciones de cobertura	-	-	-	-	-	(460)	(460)
Saldo al 30 de junio de 2024 (no auditado)	9.511	37.578	(339)	-	(5.832)	-	40.918
Saldo a 1 de enero de 2025	9.511	37.578	(339)	(200)	(6.161)	-	40.389
Total de resultado global del periodo	-	-	-	-	1.110	-	1.110
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	200	(1.204)	-	(1.004)
Distribución de resultados ejercicio 2024	-	-	-	200	(1.204)	-	(1.004)
Operaciones de cobertura	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2025 (no auditado)	9.511	37.578	(339)	-	(6.255)	-	40.495

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A) ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresado en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (no auditado)	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 (no auditado)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del periodo antes de impuestos		1.110	971
Ajustes del resultado		1.508	1.801
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	425	474
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	6	(161)	379
Ingresos financieros	12	(84)	(473)
Gastos financieros	12	1.328	1.421
Cambios en el capital corriente		(1.104)	(813)
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	(108)	322
Otros activos corrientes	7	-	174
Otros activos y pasivos no corrientes	7	(63)	142
Acreedores y otras cuentas a pagar	7	(933)	(1.451)
Otros flujos de efectivo de las actividades explotación		(987)	(1.000)
Pagos de intereses	7 y 16	(987)	(1.000)
Flujos de efectivo de las actividades explotación		527	959
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones:		-	-
Empresas del grupo y asociadas		-	-
Cobros por desinversiones		-	-
Incorporación sociedad dependiente al Grupo	9	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	-
Emisión de deuda con entidades de crédito	7	-	-
Emisión de deuda con empresas asociadas	7	-	-
Devoluciones y amortización de deuda con entidades de crédito	7	-	-
Devoluciones y amortización de deuda con empresas asociadas	7	-	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos financieros		(620)	(1.185)
Dividendos y prima de emisión	9	(620)	(1.185)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(620)	(1.185)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(93)	(226)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		469	593
Efectivo o equivalentes al final del periodo		376	367
Variación neta		(93)	(226)

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

a) Información general

Azaria Rental SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Ariot Investments S.L.), en adelante la "Sociedad dominante", "la Sociedad" o "Azaria", es una sociedad española con CIF número A-87685145, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 11 de noviembre de 2016 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 35.212, Folio 179, Sección 8ª, Hoja M-633195 e inscripción nº 1 con domicilio social en la calle Serrano 67 (Madrid).

El día 12 de diciembre de 2016, Daily Real Estate, S.L.U. compró la totalidad de las participaciones de Ariot Investments S.L. para posteriormente y con fecha 23 de enero de 2017 aumentar su capital social mediante una aportación no dineraria formada por 5.000.000 participaciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión por importe de 15.782 miles de euros (nota 9), de la sociedad Bifur Investments, S.L.U. convirtiendo así a Ariot Investments S.L. en socio de Bifur Investments, S.L.U. con un 50% de sus participaciones.

El 3 de abril de 2017, Daily Real Estate, S.L.U., suscribió un contrato de compraventa de participaciones sociales de Ariot Investments S.L. con Wil Shares Limited, mediante el cual, la última obtuvo una participación del 18,56%. Así, a cierre de 2017 Daily Real Estate, S.L.U. poseía una participación en Ariot Investments, S.L. del 81,44% y Wil Shares Limited del 18,56%.

El 28 de septiembre de 2017 la Sociedad dominante, tras la decisión adoptada por los socios, comunicó a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI.

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad dominante ostentaba la titularidad del 50% de las acciones de la sociedad Bifur Investments, S.L.U.

Con fecha 11 de enero de 2018 la Sociedad dominante realizó una ampliación de capital a la que acudió Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A., aportando las participaciones que tenía en Bifur Investments, S.L.U. y que constituía el 50% del total del patrimonio de la misma.

De esta manera, tras la aportación no dineraria y la ampliación de capital, la Sociedad dominante pasó a tener el 100% de las participaciones, siendo la inversión sobre Bifur Investments, S.L.U. de 40.701 miles de euros, y la sociedad Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A. a ostentar un 50% de las participaciones de la Sociedad dominante cambiando la estructura societaria del Grupo. Dicho hecho no se consideró una combinación de negocios.

Según lo anteriormente comentado, la Sociedad dominante, Azaria Rental SOCIMI, S.A. tomó el control de la sociedad Bifur Investments, S.L.U. con fecha 11 de enero de 2018, por lo tanto, el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 era el primero en el que existe grupo de sociedades y la Sociedad estaba obligada a presentar cuentas anuales consolidadas que fueron formuladas por los administradores aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

Con fecha 1 de marzo de 2018 se acordó por unanimidad mediante Junta General Extraordinaria y Universal una reducción del capital social mediante la amortización de participaciones sociales con devolución de aportaciones a los socios de la Sociedad dominante (ver nota 9).

Con fecha 9 de mayo de 2018, se acordó en Junta General Extraordinaria y Universal el cambio de denominación social de la Sociedad, que pasó a denominarse Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Con fecha 6 de junio de 2018, se adoptó en Junta de Administradores Solidarios la correspondiente adaptación del objeto social de la Sociedad al establecido para las SOCIMI. Dicho acuerdo fue elevado en escritura pública el 14 de junio de 2018. Adicionalmente, se acordó en Junta General Extraordinaria y Universal, la transformación de la sociedad en sociedad anónima, sin cambio de personalidad jurídica y conservando la denominación de SOCIMI.

Con fecha 4 de septiembre de 2019 se aprobó por parte de la Junta General y Consejo de Administración de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. una reducción de capital por importe de 2.067 miles de euros. Dicha disminución se realizó mediante la amortización por la Sociedad de 2.066.950 acciones de un euro de valor nominal, previa compra por la Sociedad de las mismas a los accionistas, fijando de esta manera el capital social en la suma de 6.259 miles de euros.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

Asimismo, una vez cumplida la condición suspensiva consistente en la ejecución de la reducción de capital, el Consejo de Administración, previamente aprobado por la Junta General de Accionistas, adoptó la decisión de realizar un aumento de capital de social de la misma mediante aportación no dineraria del 100% de participaciones que Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostentaba frente a Tres Forcas Capital, S.L.U. Por tanto, el capital social de la Sociedad quedó ampliado en la cantidad de 1.950 miles de euros mediante la emisión de 1.949.790 acciones de 1 euro de valor nominal con una prima de emisión de 10.236 miles de euros. De este modo, a partir de ese momento, Petalaca Servicios y Gestión S.L. pasó a ostentar el 23,75% de la Sociedad, y Tres Forcas Capital, S.L.U. pasó a pertenecer al grupo consolidado de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Con fecha 27 de septiembre de 2019 se realizó un cambio de titularidad entre los accionistas. Drago Mediterranean Holdings Cooperatief, U.A. procedió a vender la totalidad de sus acciones al accionista Daily Real Estate, S.L.U. Por ello, de acuerdo con las operaciones comunicadas, a fecha 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Daily Real Estate, S.L.U. ostentaba una participación directa del 72,31% y Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. ostentaba una participación directa del 23,75% en el capital social de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Con fecha 13 de marzo de 2020 se aprobó por parte de la Junta General y Consejo de Administración de Azaria Rental SOCIMI, S.A. una ampliación de capital mediante aportación no dineraria del 100% de participaciones que Daily Real Estate, S.L.U. ostentaba de Borna Investments, S.L.U., una vez cumplida la condición suspensiva consistente en la adquisición del 50% del capital de Borna Investments, S.L.U. por parte de Daily Real Estate, S.L.U. La ampliación de capital se llevó a cabo mediante la emisión de 1.301.764 acciones de 1 euro de valor nominal con una prima de emisión de 5.467 miles de euros. De este modo, a partir de ese momento, Daily Real Estate, S.L.U. pasó a ostentar una participación directa del 76,10% en el capital de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

Durante el ejercicio 2020 se incorporó PSP Investments Holding Europe LTD al accionariado de la Sociedad, adquiriendo una participación directa del 6,93%.

A 30 de junio de 2025, de acuerdo con las operaciones comunicadas, Daily Real Estate, S.L.U. ostenta una participación directa del 69,17%, Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. una participación directa del 20,50%, y PSP Investments Holding Europe LTD una participación directa del 6,93% en el capital social de Azaria Rental SOCIMI, S.A., siendo el resto perteneciente a accionistas minoritarios y autocartera de la Sociedad.

El objeto social de la Sociedad dominante, descrito en el artículo 2 de sus estatutos es:

- i. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- ii. La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- iii. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- iv. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

La totalidad de las acciones de Azaria Rental SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 25 de septiembre de 2018, cotizan en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil) y forman parte del segmento SOCIMIs.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2025.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante "estados financieros resumidos" o "estados financieros intermedios") han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 29 de octubre 2025. Estos estados financieros intermedios se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

b) Régimen regulatorio

El régimen fiscal especial SOCIMI está regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- i) Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

Así mismo la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

- 4. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- 5. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la Sociedad cumple con las exigencias de la Ley de SOCIMI que permite la aplicación del régimen fiscal de las mismas.

c) Sociedades dependientes

La actividad principal desarrollada por las sociedades dependientes, siendo estas Bifur Investments, S.L.U., Tres Forcas Capital, S.L.U. y Borna Investments, S.L.U. consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y la tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs) que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs.

A efectos de la preparación de los estados financieros intermedios, se entiende que existe un grupo cuando la dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene control, bien de forma directa o indirecta. Los principios aplicados en la elaboración de los estados financieros intermedios del Grupo se detallan en la nota 4.1.

La adquisición del control de Bifur Investments, S.L.U. se realizó con fecha 11 de enero 2018 mediante la aportación no dineraria detallada en la nota 1.

Con fecha 4 de septiembre de 2019 Azaria Rental SOCIMI, S.A. adquirió el control de Tres Forcas Capital, S.L.U. tras la aportación no dineraria realizada por Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. descrita en la nota 1.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

Por último, con fecha 13 de marzo de 2020 Azaria Rental SOCIMI, S.A. adquirió el control de Borna Investments, S.L.U. tras la aportación no dineraria realizada por Daily Real Estate, S.L.U., tal y como se describe en la nota 1.

Variación en el perímetro de consolidación

30/06/2025

Denominación social	Domicilio	Actividad	Participación %	Método de consolidación.
Bifur Investments, S.L.U. (*)	España	Inmobiliario	100% - directa	Consolidación global
Tres Forcas Capital, S.L.U. (*)	España	Inmobiliario	100% - directa	Consolidación global
Borna Investments, S.L.U.	España	Inmobiliario	100% - directa	Consolidación global

31/12/2024

Denominación social	Domicilio	Actividad	Participación %	Método de consolidación.
Bifur Investments, S.L.U. (*)	España	Inmobiliario	100% - directa	Consolidación global
Tres Forcas Capital, S.L.U. (*)	España	Inmobiliario	100% - directa	Consolidación global
Borna Investments, S.L.U. (*)	España	Inmobiliario	100% - directa	Consolidación global

(*) Las sociedades Bifur Investments, S.L.U., Tres Forcas Capital, S.L.U. y Borna Investments, S.L.U. han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en 2024.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1. Bases de presentación

Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia", y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

La preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

Las políticas contables adoptadas por el Grupo en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados son uniformes con las de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024, salvo por lo dispuesto en la nota 2.2.

Las cifras contenidas en estos estados financieros intermedios están expresadas en miles de euros salvo que se indique lo contrario.

2.2. Nuevas normas NIIF, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2025:

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados:

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

NIC 21 (Modificación) "Falta de convertibilidad" - El IASB ha modificado la NIC 21 para añadir requisitos para ayudar a las entidades a determinar si una moneda es intercambiable por otra moneda y el tipo de cambio al contado a utilizar cuando no lo es. Cuando una moneda no se puede cambiar por otra moneda, es necesario estimar el tipo de cambio al contado en una fecha de valoración con el objetivo de determinar la tasa a la que se llevaría a cabo una transacción de intercambio ordenada en esa fecha entre participantes del mercado bajo las condiciones económicas prevalecientes.

Cuando una entidad aplica por primera vez los nuevos requerimientos, no está permitido reexpresar la información comparativa. En cambio, se requiere la conversión de los importes afectados a tipos de cambio al contado estimados en la fecha de aplicación inicial de la modificación, con un ajuste contra reservas.

La aplicación de esta modificación e interpretación no ha tenido un efecto significativo en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación:

NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) "Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros". Estas modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 son para:

- Aclarar la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo;
- Aclarar y añadir orientación adicional para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente de pagos de principal e intereses;
- Incorporar nuevos requerimientos de información a revelar para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG)); y
- Actualizar la información a revelar para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global.

Las modificaciones del punto (b) son más relevantes para las instituciones financieras, si bien las modificaciones en (a), (c) y (d) son relevantes para todas las entidades.

NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) "Contratos relativos a electricidad dependiente de la naturaleza". Los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza ayudan a las empresas a garantizar su suministro eléctrico a partir de fuentes como la energía eólica y solar. La cantidad de electricidad generada en virtud de estos contratos puede variar en función de factores incontrolables, como las condiciones meteorológicas.

Las modificaciones ayudan a las empresas a reflejar mejor estos contratos en los estados financieros y consisten en:

- Una aclaración de la aplicación de los requisitos de "uso propio";
- La posibilidad de aplicar la contabilidad de coberturas si estos contratos se utilizan como instrumentos de cobertura; y
- La adición de nuevos requisitos de desglose para permitir la comprensión del efecto de estos contratos sobre la información financiera de la empresa.

Mejoras anuales de las normas NIIF® de contabilidad, volumen 11: Las modificaciones aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2026. El propósito de las modificaciones es evitar posibles confusiones surgidas de inconsistencias de redacción en la normativa, abordando cambios en las siguientes normas:

- NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF";
- NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar";
- NIIF 9 "Instrumentos financieros";
- NIIF 10 "Estados financieros consolidados"; y
- NIC 7 "Estado de flujos de efectivo".

c) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee han publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que no pueden adoptarse anticipadamente o que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

NIIF 18 "Presentación y desglose en los estados financieros". El IASB ha emitido una nueva norma sobre presentación y desglose en los estados financieros, que sustituye a la NIC 1 "Presentación de estados financieros".

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

Muchos de los principios existentes en la NIC 1 se mantienen; no obstante, los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se relacionan con:

- La estructura de la cuenta de pérdidas y ganancias, requiriendo la presentación de ciertos totales y subtotales específicos y exigiendo la clasificación de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias en una de cinco categorías: operación, inversión, financiación, impuestos sobre las ganancias y operaciones discontinuadas;
- Desgloses requeridos en los estados financieros para ciertas medidas de desempeño de las que se informa en los estados financieros (es decir, medidas de desempeño definidas por la dirección); y
- Principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general.
- La NIIF 18 no cambia el reconocimiento o a la valoración de partidas en los estados financieros, pero podría cambiar lo que una entidad reporta como su "resultado de explotación".
- Esta nueva norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, incluso para los estados financieros intermedios, y se requiere una aplicación retrospectiva. Se permite su aplicación anticipada, si bien la norma está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

NIIF 19 "Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses". Esta nueva norma ha sido desarrollada para permitir que las dependientes sin responsabilidad pública, con una matriz que aplica las normas NIIF en sus estados financieros consolidados, apliquen las normas NIIF con requisitos de desglose reducidos. La NIIF 19 es una norma voluntaria que las dependientes elegibles pueden aplicar al preparar sus propios estados financieros consolidados, separados o individuales, siempre que lo permita la legislación reguladora correspondiente. Estas dependientes continuarán aplicando los requisitos de reconocimiento, valoración y presentación de otras normas NIIF, pero pueden reemplazar los requisitos de desglose de esas normas con requisitos de desglose reducidos. La nueva norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, si bien la norma está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

NIIF 19 (Modificación) "Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses". La NIIF 19, emitida en mayo de 2024, permite a las filiales elegibles revelar menor información en relación con las normas o modificaciones NIIF emitidas hasta febrero de 2021. Estas nuevas modificaciones ayudan a las filiales elegibles a reducir los desgloses en relación con las normas y modificaciones NIIF emitidas entre febrero de 2021 y mayo de 2024 (entre ellas, la NIIF 18). Con estas modificaciones, la NIIF 19 refleja los cambios en las NIIF que entrarán en vigor hasta el 1 de enero de 2027, fecha en que será aplicable la NIIF 19. En el futuro, la NIIF 19 se modificará simultáneamente con la publicación o revisión por parte del IASB de otras normas de contabilidad. Esta modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptadas por la Unión Europea o se pudieran adoptar con anticipación, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus estados financieros intermedios resumidos consolidados.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en los estados financieros del Grupo.

2.3 Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2025 se presentan con información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el año terminado el 31 de diciembre de 2024.

La información comparativa, al igual que la del presente ejercicio, ha sido obtenida mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes al 30 de junio de 2025.

2.4 Empresa en funcionamiento

Los Administradores de la Sociedad dominante han preparado estos estados financieros intermedios resumidos consolidados aplicando el principio contable de empresa en funcionamiento. Tal y como se detalla en la nota 5.c., el fondo de maniobra del Grupo a 30 de junio de 2025 es de 48.453 miles de euros negativos (47.793 miles de euros negativo en diciembre de 2024).

Dicho fondo de maniobra surge debido a que el Grupo tiene un contrato de préstamo con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe)) con una deuda pendiente a 30 de junio de 2025 de 48.303 miles de euros (47.964 miles de euros en diciembre de 2024), cuyo vencimiento es el 16 de julio de 2025.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

Con fecha 22 de julio de 2025, la Sociedad dominante suscribió un préstamo con Banco Santander, S.A. por importe de 25.000 miles de euros con vencimiento 22 de julio de 2032. La Sociedad dominante ha utilizado esta nueva financiación para amortizar parte de la deuda existente que mantenía el Grupo con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.). Adicionalmente con fecha 22 de julio de 2025 el Banco Santander S.A. y Silvercode Investments, S.A.U. suscribieron un contrato de préstamo por importe de 40.000 miles de euros con vencimiento 22 de enero de 2027. De dicho importe, 18.124 miles de euros son destinados a amortizar el resto de la deuda que el Grupo mantenía con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.), mediante un préstamo subordinado entre la Sociedad dominante y Silvercode Investments, S.A.U. permitiendo de este modo cancelar la totalidad de la deuda mantenida con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.).

Es por todo ello que los administradores del Grupo han preparado estos estados financieros intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.5 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

3. USO DE ESTIMACIONES

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados requiere que los administradores de la Sociedad dominante realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones.

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 30 de junio de 2025. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) en la novena edición del "Red Book".

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de un intervalo de valores razonables. En la realización de dicha valoración, el experto independiente utiliza una serie de fuentes, incluyendo:

- i) Precios actuales en un mercado activo de propiedades de similar naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii) Precios recientes de propiedades en otros mercados activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii) Descuento de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones del contrato de arrendamiento actual y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización y condición, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejarán la incertidumbre del factor tiempo. Así mismo, se tienen en cuenta en la determinación del valor obtenido mediante esta técnica, los posibles usos futuros a dar al inmueble propiedad de la Sociedad.

Vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias

Los Administradores de la Sociedad dominante determinan las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para las Inversiones Inmobiliarias. Las vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos y considerando su valor residual. La Sociedad revisa en cada cierre la vida útil de la Inversión

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

inmobiliaria y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Impuesto sobre las ganancias

La Sociedad dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, 26 de octubre, que regula las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), las cuales, siempre que cumplan ciertos requisitos, estarán sujetas a un tipo impositivo del 0%.

Los Administradores de la Sociedad dominante monitorizan el cumplimiento de los requisitos legales pertinentes con el fin de que le sean aplicables los beneficios fiscales establecidos en la ley.

A este respecto, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que tales requisitos han sido cumplidos en los términos y plazos establecidos, y por ello no han reconocido ningunas ganancias en relación con el impuesto sobre sociedades.

4. INFORMACION FINANCIERA POR SEGMENTOS

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al Consejo de Administración.

Los miembros del Consejo de Administración han establecido que el Grupo tiene como único segmento de la actividad a la fecha de los presentes estados financieros intermedios el arrendamiento de oficinas. La totalidad de las operaciones de la Sociedad se devengan en España.

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades del Grupo exponen al mismo a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y otros riesgos. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

A juicio de los Administradores de la Sociedad dominante no existen instrumentos financieros que, por tener características similares, estén afectados de forma similar por cambios en condiciones económicas o en otras variables, y en caso contrario, se considera que los detalles facilitados en los presentes estados financieros intermedios son suficientes.

a) Riesgo de mercado

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este puede provocar, el Grupo cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de éstas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con los resultados obtenidos de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente y sobre la base de la estrategia definida en sus planes de negocio.

(i) Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no está expuesto al riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en euros que es su moneda funcional y de presentación.

(ii) Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. La exposición del Grupo al riesgo de cambio en los tipos de interés se debe principalmente al préstamo recibido a largo plazo con OWH SE i.L (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L) a tipo de interés variable. Adicionalmente, los administradores de la Sociedad dominante realizan una revisión de los posibles impactos que potenciales fluctuaciones en los tipos de interés pudieran tener en la cuenta de resultados y para ello han contratado un derivado con esta misma entidad financiera.

La exposición a riesgo de tipo de interés variable a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente (importe nominal):

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Deuda financiera a tipo fijo (*)	48.303	47.964
Total	48.303	47.964

(*) La sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. tiene un préstamo que fue suscrito en septiembre de 2019 con VTB Bank (Europe) SE sujeto a un tipo de interés fijo del 3,5% con un margen del EURIBOR a 3 meses sin floor. El tipo fue modificado el 30 de abril de 2024 pasando a ser 5% fijo.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes del Grupo, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

El riesgo de impago se intenta disminuir mediante la aportación de fianzas o depósitos. Las fianzas a devolver a los inquilinos se retendrían en caso de que los saldos a pagar por parte de estos no fueran satisfechos.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo del Grupo es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago.

El Grupo presenta a 30 de junio de 2025 un fondo de maniobra negativo, con un importe de 48.453 miles de euros (47.793 miles de euros negativos a 31 de diciembre de 2024) debido a la deuda a corto plazo, sin embargo, con fecha 22 de julio de 2025, la Sociedad dominante suscribió un préstamo con Banco Santander, S.A. por importe de 25.000 miles de euros con vencimiento 22 de julio de 2032. La Sociedad dominante ha utilizado esta nueva financiación para amortizar parte de la deuda existente que mantenía el Grupo con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.). Adicionalmente con fecha 22 de julio de 2025 el Banco Santander S.A. y Silvercode Investments, S.A.U. suscribieron un contrato de préstamo por importe de 40.000 miles de euros con vencimiento 22 de enero de 2027. De dicho importe, 18.124 miles de euros son destinados a amortizar el resto de la deuda que el Grupo mantenía con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.), mediante un préstamo subordinado entre la Sociedad dominante y Silvercode Investments, S.A.U. permitiendo de este modo cancelar la totalidad de la deuda mantenida con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.).

d) Otros riesgos

Los Administradores y la Dirección del Grupo, han evaluado esta situación y las consecuencias que podrían tener en el negocio y liquidez del Grupo. A continuación, se detallan los principales riesgos:

I. Riesgo de valoración

La Dirección de la Sociedad evalúa el posible deterioro de las inversiones inmobiliarias, comparando el valor neto contable con el valor razonable obtenido de las valoraciones realizadas por el experto independiente (BNP). Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos.

En relación con la formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, la Dirección y los Administradores de la Sociedad dominante han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

II. Ciberseguridad

Este riesgo se ha visto incrementado con los crecientes y cada vez más sofisticados ciberataques, alentados por la digitalización y los conflictos geopolíticos actuales. El Grupo analiza las vulnerabilidades, refuerza protocolos y sistemas y se difunden campañas de concienciación sobre la ciberseguridad a los empleados.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se presenta a continuación.

	Valor inicial 01/01/2025	Altas	Bajas	Saldo final 30/06/2025 (no auditado)
Coste				
Terrenos	101.499	-	-	101.499
Construcciones	16.344	-	-	16.344
Instalaciones técnicas	1.709	-	-	1.709
	119.552	-	-	119.552
Amortización acumulada				
Construcciones	(7.574)	(418)	-	(7.992)
Instalaciones técnicas	(1.446)	(7)	-	(1.453)
	(9.020)	(425)	-	(9.445)
Deterioro por ajustes en el valor razonable	(2.268)	161	-	(2.107)
	(2.268)	161	-	(2.107)
Valor Neto Contable	108.264	(264)	-	107.997

	Valor inicial 01/01/2024	Altas	Bajas	Saldo final 31/12/2024
Coste				
Terrenos	101.499	-	-	101.499
Construcciones	16.334	-	-	16.344
Instalaciones técnicas	1.435	274	-	1.709
	119.268	274	-	119.552
Amortización acumulada				
Construcciones	(6.628)	(946)	-	(7.574)
Instalaciones técnicas	(1.435)	(11)	-	(1.446)
	(8.063)	(957)	-	(9.020)
Deterioro por ajustes en el valor razonable	(1.587)	(682)	-	(2.268)

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

	(1.587)	(682)	-	(2.268)
Valor Neto Contable	109.618	(1.357)	-	108.264

La Sociedad Dominante adquirió el control de la sociedad dependiente, Bifur Investments S.L. el 11 de enero de 2018, momento desde el cual se constituyó el Grupo.

Adicionalmente, con fecha 4 de septiembre de 2019 la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones de Tres Forcas Capital S.L. mediante una aportación no dineraria por parte de Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.

Adicionalmente, con fecha 13 de marzo de 2020 la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones de Borna Investments, S.L.U. mediante una aportación no dineraria por parte de Daily Real Estate, S.L.U.

Bifur Investments, S.L.U. firmó un nuevo contrato con Diario El País, S.L. el 31 de diciembre de 2021, por una duración máxima de 21 años, siendo de obligado cumplimiento hasta el 1 de enero de 2028 pudiéndose prorrogar automáticamente en cinco periodos sucesivos de tres años cada uno y cuya renta se actualiza anualmente conforme al IPC. Por su parte, Tres Forcas Capital, S.L.U. tiene un contrato de derecho de superficie firmado con Murias Parque Melilla, S.L. por un periodo de 52 años durante el cual va devengando ingresos anuales por prestaciones de servicios en relación a locales que la sociedad tiene arrendados a Cecosa Hipermercados, S.L. y Leroy Merlin España, S.L.U. Por último, Borna Investments, S.L.U. tiene un contrato firmado con Yelmo Films, S.L.U., de obligado cumplimiento hasta el 30 de diciembre de 2036 y cuya renta se actualiza anualmente conforme al IPC.

No se han capitalizado costes de intereses en los bienes registrados bajo este epígrafe en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

a) Procedimiento de valoración

El valor de mercado de los inmuebles a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (BNP Paribas Real Estate Spain S.A.U.). El valor razonable y el coste de las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de euros			
	30/06/2025		31/12/2024	
	Valor neto contable	Valor razonable	Valor neto contable	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias (Bifur Investments, S.L.U.)	67.547	83.115	67.613	84.080
Inversiones inmobiliarias (Tres Forcas Capital S.L.U.)	20.170	20.170	20.115	20.115
Inversiones inmobiliarias (Borna Investments, S.L.U.)	20.280	21.786	20.533	21.165
	107.997	125.071	108.281	125.360

Al 30 de junio de 2025 se ha registrado reversión del deterioro por valor de 161 miles de euros en la inversión inmobiliaria de la sociedad Tres Forcas Capital S.L.U. (deterioro de 1.587 miles de euros en 2024).

Para el análisis de deterioro, el Grupo ha realizado valoraciones de sus inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024. Por lo tanto, el valor de mercado del grupo a dichas fechas está calculado en función de las valoraciones realizadas por los valoradores independientes no vinculados al Grupo. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo asciende a 125.071 miles de euros y 125.360 miles de euros, respectivamente.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

El "valor de mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

La metodología de valoración adoptada en el presente ejercicio para la determinación del valor razonable fue el método de descuento de flujos de caja.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo y, en su caso, los previsibles.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior al valor neto contable, se procede a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión por deterioro o reversión.

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Grupo no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

A 30 de junio de 2025, el Grupo tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en el balance intermedio resumido consolidado y totalmente amortizados por importe de 1.446 miles de euros (1.446 euros a 31 de diciembre de 2024).

d) Seguros

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

e) Obligaciones

El Grupo no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en las notas explicativas a los estados financieros.

7. ANÁLISIS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, salvo efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

a) Activos financieros

Activos financieros	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Activos financieros a coste amortizado	6.823	6.520
Cuentas comerciales a cobrar (*)	304	201
Cuentas a cobrar con partes vinculadas (nota 16)	5.826	5.629
Otros activos financieros	693	690
	6.823	6.520

(*) Las cuentas comerciales a cobrar del cuadro anterior no incluyen ni los anticipos ni los saldos deudores con las Administraciones Públicas (nota 10).

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

a) Otros activos financieros

Bajo el epígrafe de "Otros activos financieros", se registran 693 miles de euros a 30 de junio de 2025 (890 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) que se corresponden principalmente con las fianzas depositadas por parte de los inquilinos de las inversiones inmobiliarias de las sociedades dependientes.

b) Pasivos financieros

Pasivos financieros	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Pasivos financieros a coste amortizado	70.956	71.216
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar (*)	21.567	22.519
Cuentas a pagar con partes vinculadas (nota 16)	36	36
Deuda financiera	48.657	47.964
Otros pasivos financieros a largo plazo	696	697
	70.956	71.216

(*) Las cuentas comerciales y otras cuentas a pagar del cuadro anterior no incluyen los saldos acreedores con las Administraciones Públicas (nota 10).

a) Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar

Bajo el epígrafe "Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar" se registra, principalmente, en primer lugar, un anticipo no monetario recibido en contraprestación de la cesión del derecho de superficie a Murias Grupo Empresarial, S.L. para los próximos 52 años en favor de Tres Forcas Capital, S.L. (Nota 6). Dicha contraprestación no monetaria se correspondía a 31 de diciembre de 2017 con el valor de las construcciones recibidas (8.406 miles de euros). El anticipo se va cancelando a medida que el derecho de la contraparte se va devengando a razón de 164 miles de euros anuales, los cuales se clasifican en el corto plazo. Asimismo, la compañía recibirá una contraprestación monetaria por la cesión del derecho de superficie la cual se devengará anualmente a lo largo de los próximos 52 años. A 30 de junio de 2025 el Grupo tiene registrados 164 miles de euros al corto plazo y 6.998 miles de euros (7.162 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) al largo plazo.

Por otro lado, y bajo este mismo epígrafe, a raíz del contrato firmado el 31 de diciembre de 2021 con El País, el Grupo registra una indemnización pagada por El País debido a la rescisión anticipada del contrato anterior que se firmó en la misma fecha. El anticipo se va cancelando linealmente hasta 2032 (periodo de fin del contrato inicial firmado) a razón de 1.667 miles de euros anuales, los cuales se clasifican en corto plazo. A 30 de junio de 2025 el Grupo tiene registrados 1.667 miles de euros al corto plazo y 11.666 miles de euros (13.333 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) al largo plazo.

b) Deuda financiera

La deuda financiera a 30 de junio de 2025 se corresponde con la deuda que ostenta Azaria Rental SOCIMI, S.A. frente a OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.), cuyo vencimiento es el 16 de julio de 2025 y devenga unos intereses al 5% anual (ver nota 7.3).

c) Otros pasivos financieros

Bajo el epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" se registran 693 miles de euros a 30 de junio de 2025 (890 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) que se corresponden principalmente con las fianzas recibidas por parte de los inquilinos de las inversiones inmobiliarias de las sociedades dependientes.

7.2. Análisis por vencimientos

Los importes nominales de pagos a realizar de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

8

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

Activos Financieros	Miles de euros A 30 de junio de 2025						
	2026	2027	2028	2029	2030	Resto	Total
Cuentas comerciales a cobrar	304	-	-	-	-	-	304
Cuentas a cobrar con partes vinculadas (nota 16)	1.776	-	4.050	-	-	-	5.826
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	693	693
Total activos financieros	2.080	-	4.050	-	-	693	6.823

Pasivos Financieros	Miles de euros A 30 de junio de 2025						
	2026	2027	2028	2029	2030	Resto	Total
Deuda financiera	48.657	-	-	-	-	-	48.657
Cuentas a pagar con partes vinculadas (nota 16)	36	-	-	-	-	-	36
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	696	696
Cuentas a pagar	2.244	1.667	1.667	1.667	1.667	12.655	21.567
Total pasivos financieros	50.937	1.667	1.667	1.667	1.667	13.351	70.956

7.3 Deuda financiera

El detalle de la deuda financiera a 30 de junio 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	48.669	48.113
Gastos de formalización de deuda	(12)	(149)
	48.657	47.964

Con fecha 16 de julio de 2019 Azaria Rental SOCIMI, S.A. suscribió un contrato de préstamo con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.), por el cual la parte prestataria pone a disposición de la parte prestamista un principal total que asciende a 91.650 miles de euros. Finalmente, la Sociedad dispuso de 66.630 miles de euros. La fecha de vencimiento de dicho contrato estaba fijada el 16 de julio de 2024, y devengaba unos intereses al 3,5% más EURIBOR a 3 meses, sin que exista floor de EURIBOR. El total del préstamo fue concedido teniendo en cuenta el patrimonio y activos de la totalidad de las empresas del grupo y posibles incorporaciones.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, y como consecuencia de la incorporación de Borna Investments, S.L.U., el Grupo dispuso de 12.831 miles de euros del préstamo suscrito con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.), descrito anteriormente, para llevar a cabo la refinanciación de la deuda que ostentaba Borna Investments, S.L.U. frente a Banco Santander por importe de 10.512 miles de euros, lo cual fue una de las condiciones suspensivas que se acordaron previo a la ampliación de capital de Azaria Rental SOCIMI, S.A.

El 30 de abril de 2024 dichas condiciones fueron renegociadas entre la sociedad y la entidad financiera prorrogando el vencimiento de la deuda en 12 meses adicionales, es decir, hasta el 16 de julio de 2025 y acordando el pago de un interés fijo del 5%. Adicionalmente, el Grupo tenía contratado un derivado de cobertura a raíz del préstamo otorgado por OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe)) que fue cancelado contra el principal por un importe de 384 miles de euros.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

El Grupo ha dispuesto de un total de 66.630 miles de euros desde la firma del contrato, de los cuales se amortizaron con fecha 8 de febrero de 2022, anticipadamente 15.000 miles de euros, ascendiendo el total amortizado durante el ejercicio 2022 de 15.582 miles de euros. Tras esta amortización anticipada durante el ejercicio 2025 no se ha procedido a repago de principal. Los gastos de formalización asociados y los cuales fueron capitalizados como menor deuda ascendieron a 2.215 miles de euros, de los cuales se han amortizado 136 miles de euros durante el periodo terminado el 30 de junio de 2025 (388 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024), llevando el impacto contra el epígrafe de "Gastos financieros" (véase nota 14). Adicionalmente, se incluyeron un total de 260 miles de euros de coste de formalización de la nueva renegociación llevada a cabo en la deuda con OWH SE i.L durante el ejercicio 2024.

De este modo, a 30 de junio de 2025 el Grupo tiene registrado una deuda total de 48.669 miles de euros (48.113 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), con unos gastos de formalización pendientes de ser devengados a lo largo de la vida del contrato que ascienden a 12 miles de euros (149 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Adicionalmente, con fecha 22 de julio de 2025 la Sociedad dominante ha cancelado la deuda mencionada anteriormente, ver nota 20 para más detalle.

Ratios financieros

Este contrato está sujeto al cumplimiento de ciertas ratios financieros habituales en el sector en el que opera el Grupo. Las principales ratios que se desglosan en el contrato son los siguientes:

El Ratio de Cobertura del Servicio de la deuda es el ratio de la renta neta frente al servicio de la deuda en un determinado periodo. El servicio de la deuda incluye amortizaciones, intereses y cualquier otro honorario pagado al prestamista en un determinado periodo. Dicho ratio deberá tener un valor como máximo del 150% para el cumplimiento del mismo.

El ratio de deuda sobre el valor total del activo o "LTV", ratio que mide el porcentaje de deuda sobre el valor de mercado del inmueble, es decir, el valor de las inversiones inmobiliarias de Bifur Investments, S.L.U., Borna Investments, S.L.U. y Tres Forcas Capital, S.L.U. conforme a las últimas valoraciones RICS realizadas en cada pago de interés. Dicho ratio deberá tener un valor como máximo del 60% para el cumplimiento del mismo.

Por último, el Grupo deberá tener un total de activos superior al total de pasivos con el fin de cumplir la ratio de "Positive NAV".

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el ratio "Positive NAV" se encuentra incumplido y la deuda está clasificada a corto plazo. El resto de ratios se consideran cumplidos.

Garantías

Como garantías del préstamo firmado se encuentran las inversiones inmobiliarias de las sociedades dependientes de Azaria Rental SOCIMI, S.A., Bifur Investments, S.L.U., Tres Forcas Capital, S.L.U. y Borna Investments, S.L.U., así como las acciones de dichas sociedades.

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Activos corrientes	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Efectivo en bancos y en caja	376	469
	376	469

Este epígrafe incluye efectivo en caja, cuentas corrientes y depósitos bancarios a la vista.

A 30 de junio de 2025 y a 30 de diciembre de 2024 no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

9. CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS

A 30 de junio de 2025, de acuerdo con las operaciones comunicadas, Daily Real Estate, S.L.U. ostenta una participación directa del 69,17%, Petalaca Servicios y Gestiones, S.L. una participación directa del 20,50% y PSP Investments Holding Europe LTD una participación directa del 6,93% en el capital social de Azaria Rental SOCIMI, S.A., siendo el resto perteneciente a accionistas minoritarios y autocartera de la Sociedad.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

De esta manera, a 30 de junio de 2025, el capital social de la Sociedad dominante es de 9.511 miles de euros, con una prima de emisión de 37.578 miles de euros.

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los accionistas con una participación en el capital social igual o superior al 5% o que son consejeros de la Sociedad dominante son los siguientes:

Accionistas	30/06/2025		31/12/2024	
	Nº Acciones (miles)	%Participación	Nº Acciones (miles)	%Participación
Daily Real Estate, S.L.U.	6.579	69,17%	6.579	69,17%
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	1.950	20,50%	1.950	20,50%
PSP Investments Holding Europe LTD	659	6,93%	659	6,93%
Otros accionistas	267	2,81%	267	2,81%
Acciones propias	56	0,59%	56	0,59%
Total	9.511	100%	9.511	100%

a) Distribución de dividendos

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante formuló con fecha 24 de abril de 2025 la propuesta de aplicación del resultado cerrado el 31 de diciembre de 2024 aplicando, 137 miles de euros a reserva legal y 1.203 miles de euros a dividendos. De los cuales 200 miles de euros fueron distribuidos y pagados en septiembre de 2024, 246 miles de euros fueron distribuidos y pagados en febrero de 2025 y los restantes 757 miles de euros que fueron distribuidos en junio del 2025 y de los cuales han sido pagados 374 miles de euros, quedando pendiente de pago a cierre 383 miles de euros que fueron abonados en julio de 2025.

b) Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/ (pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo del periodo.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos.

El siguiente cuadro refleja los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

	Miles de euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Resultado consolidado del ejercicio	1.110	971
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	9.510.604	9.510.604
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	57.386	57.386
Beneficio del periodo básico y diluido por acción (euros)	0,1	0,1

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 ni para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

c) Acciones propias

El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:

	30/06/2025		31/12/2024	
	Número acciones propias	Miles euros	Número acciones propias	Miles euros
Al inicio del periodo	56.417	339	56.417	339
Aumento/compras	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Al cierre del periodo	56.417	339	56.417	339

Una vez adquiridas las acciones, se acuerda por unanimidad que parte de las acciones sean puestas a disposición del Proveedor de Liquidez, siendo este Banco Sabadell, para hacer frente a los requisitos de difusión exigidos por el MAB y para dar cumplimiento a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor del patrimonio neto del Grupo al 30 de junio de 2025 por importe de 339 miles de euros (339 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

La Sociedad dominante ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital social. Las sociedades dependientes no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad dominante.

d) Reservas

• Reserva legal

En virtud de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad dominante debe transferir el 10% de los beneficios netos de cada ejercicio a la reserva legal hasta que alcance el 20% del capital social.

La reserva legal puede emplearse para aumentar el capital social siempre que el balance restante no caiga por debajo del 10% del capital social ya aumentado. Por el contrario, mientras la reserva legal no supere el 20% del capital social, solamente podrá destinarse a compensar pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 30 de junio de 2025 la reserva legal está dotada por importe de 1.278 miles de euros, mientras que a 31 de diciembre de 2024 la reserva era de 1.145 miles de euros.

• Reservas de consolidación

Como consecuencia de la integración de las sociedades dependientes, el Grupo registra a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 las siguientes reservas de consolidación:

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Bifur Investments, S.L.U.	642	642
Tres Forcas Capital, S.L.U.	104	104
Borna Investments, S.L.U.	93	93
Total	839	839

8

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresadas en miles de euros)

10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Administraciones Públicas

El detalle por sociedad del Grupo de los saldos con Administraciones Públicas es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Azaria Rental SOCIMI, S.A.	115	71
Borna Investments, S.L.U.	58	58
Total	173	129
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Azaria Rental SOCIMI, S.A.	(43)	(24)
Bifur Investments, S.L.U.	(138)	(131)
Tres Forcas Capital, S.L.U.	(1.793)	(1.792)
Borna Investments, S.L.U.	(1.853)	(1.860)
Total	(3.827)	(3.807)

El detalle por conceptos de los importes registrados como saldos con administraciones públicas es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública deudora por conceptos fiscales (IVA, IRPF, etc)	118	74
Hacienda Pública retenciones	3	3
Activos por impuesto diferido	52	52
Total	173	129
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública acreedora por conceptos fiscales (IRPF y rendimiento de capital mobiliario)	(254)	(230)
Hacienda Pública acreedora por retenciones	(3)	(8)
Pasivos por impuesto diferido	(3.570)	(3.570)
Total	(3.827)	(3.808)

b) Impuesto sobre las ganancias

La Sociedad dominante entra a formar parte del régimen fiscal especial SOCIMI, el 28 de septiembre de 2017 con efecto retroactivo 1 de enero de 2017 de acuerdo con la Ley 11/2009 tributará al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, excepto cuando se incumpla el requisito de permanencia y a excepción de que se proceda a la venta de inmuebles en los tres primeros años desde que se adoptó dicho régimen, las cuales tributarán al tipo de gravamen general.

Así el Grupo ha procedido a calcular la provisión del Impuesto de Sociedades de acuerdo con la normativa si bien no se ha registrado gasto por impuesto.

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

	Miles de euros			
	30/06/2025			
	Cuenta de resultados consolidada		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto consolidado	
Saldo ingresos y gastos del periodo	1.110		-	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	1.110		-	

	30/06/2024			
	30/06/2024			
	Cuenta de resultados consolidada		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto consolidado	
Saldo ingresos y gastos del periodo	971		-	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	971		-	

Las bases imponibles pendientes de compensar a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, y las cuales no han sido activadas, son las siguientes:

	Miles de euros
Ejercicio de generación (*)	Bases imponibles negativas pendientes de ser compensadas
2007	633
2008	519
2009	567
2010	537
2011	428
2012	724
2013	652
2014	513
2015	702
2016	99
2017	366
2018	110
Total	5.850

(*) Generadas con anterioridad al acogimiento al régimen especial SOCIMI.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según se establece en la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de junio 2025, las sociedades que componen el Grupo tienen abiertos a inspección los ejercicios 2022, 2023, 2024 y 2025, en todos los casos, de los siguientes impuestos:

- Impuesto sobre Sociedades
- Impuesto sobre Actividades Económicas
- Impuesto sobre el Valor Añadido
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

Los administradores de la Sociedad dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los presentes estados financieros intermedios.

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1. Importe neto de la cifra de negocios

En miles de euros	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos por renta de alquiler	2.738	2.733
Ingresos por refacturaciones	369	402
Total	3.107	3.135

El importe neto de la cifra de negocios corresponde con las actividades ordinarias del Grupo descritas en la nota 1, y es devengado en su totalidad en España. Por una parte, bajo el epígrafe de "Ingresos por renta de alquiler" se recogen los ingresos en concepto de alquileres de los inmuebles, así como por los ingresos de gastos comunes del mismo. Bajo el epígrafe de "Ingresos por refacturaciones" se recogen los gastos refacturados a los arrendatarios de los inmuebles arrendados por las sociedades dependientes en concepto de tasas de IBI y basura.

Durante los periodos de seis meses terminados a 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 respectivamente, no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

11.2 Otros gastos de explotación

	30/06/2025	30/06/2024
Servicios profesionales independientes	480	673
Primas de seguros	119	99
Servicios bancarios	13	15
Otros servicios	575	248
Total	1.187	1.035

Bajo el epígrafe "Servicios profesionales independientes", se registran gastos devengados por parte de las sociedades dependientes por los servicios legales prestados por Ernst & Young Abogados, S.L.P., en relación con diferentes asesoramientos legales y tributarios.

Adicionalmente, bajo el epígrafe "Otros servicios" se registran principalmente gastos en concepto de gastos de comunidad de propietarios asociados a los contratos de arrendamiento firmados por parte de Tres Forcas Capital, S.L.U. y Borna Investments, S.L.U., que posteriormente son refacturados a los arrendatarios. Por otro lado, se registran el alquiler de las oficinas del Grupo, devengadas por Azaria Rental SOCIMI, S.A., que posteriormente son refacturados a las distintas filiales de la Sociedad.

11.2. Gastos de personal

La composición del epígrafe de gastos de personal de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Sueldos, salarios y asimilados	105	92
Cargas sociales	29	33
Total	135	125

No han existido indemnización durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

El número medio de empleados al 30 de junio de 2025 es el siguiente:

8

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

	30/06/2025		
	Hombres	Mujeres	Total
Jefes y técnicos	-	-	-
Administrativos y comerciales	1	-	1
	1	-	1

El número medio de empleados al 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	30/06/2024		
	Hombres	Mujeres	Total
Jefes y técnicos	-	1	1
Administrativos y comerciales	1	-	1
	1	1	2

Al 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 no existen personas empleadas en el curso del ejercicio con discapacidad igual o superior al 33%.

12. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 30 de junio de 2025 y a 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos financieros		
Por créditos a entidades vinculadas (nota 16)	84	88
Por ajuste de valor en instrumentos financieros	-	385
Total	84	473
Gastos financieros		
Por deudas con terceros	(1.328)	(1.451)
Total	(1.328)	(1.451)
Total resultado financiero	(1.244)	(978)

Derivado del contrato de financiación descrito en la nota 7, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, se han devengado 1.189 miles de euros de intereses (1.182 miles de euros a 30 de junio de 2024), así como 138 miles de euros del efecto del coste amortizado (246 miles de euros a 30 de junio de 2024).

13. CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

a) Contingencias

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 ninguna de las sociedades del Grupo está sometida a litigios, procedimientos judiciales, arbitrales u otro tipo de circunstancias que pudieran dar lugar a la aparición de potenciales pasivos contingentes surgidos en el curso normal del negocio.

b) Aavales

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 ninguna de las sociedades del Grupo tiene aavales o garantías, salvo las desglosadas en la nota 6.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

14. COMPROMISOS

a) Compromisos de compraventa

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las sociedades del Grupo no tienen compromisos firmes de compra o venta de inversiones inmobiliarias u otros conceptos significativos.

b) Compromisos por arrendamiento operativo

A 30 de junio 2025 y 30 de junio de 2024, las sociedades del Grupo tenían contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

	Miles de euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Menos de 1 año	5.308	4.857
Entre 1 y 5 años	21.640	22.682
Más de 5 años	51.329	50.409

15. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO

El Grupo ha contabilizado a 30 de junio de 2025 gastos anticipados por importe de 31 miles de euros (31 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), que corresponden a seguros de responsabilidad civil.

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024, adicionales a los dividendos detallados en la nota 9:

	Miles de euros			
30/06/2025	Ingresos por intereses de créditos	Ingresos financieros cuentas corrientes	Gastos por intereses de préstamos	Gastos de gestión
Drago Capital, S.L.	11	-	-	-
Dotricia, B.V.	6	-	-	-
Daily Real Estate, S.L.U.	67	-	-	-
Total	84	-	-	-
	Miles de euros			
30/06/2024	Ingresos por intereses de créditos	Ingresos financieros cuentas corrientes	Gastos por intereses de préstamos	Gastos de gestión
Drago Capital, S.L.	11	-	-	-
Daily Real Estate, S.L.U.	77	-	-	-
Total	88	-	-	-

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros		
30/06/2025	Créditos y otras cuentas a cobrar	Cuentas corrientes	Préstamos y otras cuentas a pagar
Largo plazo			
Drago Capital, S.L. (1)	200	-	-
Daily Real Estate, S.L. (2)	3.733	-	-
Dothan Invest, S.L.	120	-	-
Corto plazo			
Daily Real Estate, S.L. (2)	421	43	8 (36)

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

Drago Capital, S.L. (1)	702	88	-
Dotricia, B.V.	496	-	-
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	-	22	-
Total	5.672	154	(36)

31/12/2024	Miles de euros		
	Créditos y otras cuentas a cobrar	Cuentas corrientes	Préstamos y otras cuentas a pagar
Largo plazo			
Drago Capital, S.L. (1)	200	-	-
Daily Real Estate, S.L.(2)	3.738	-	-
Corto plazo			
Daily Real Estate, S.L. (2)	-	44	(36)
Drago Capital, S.L. (1)	1.047	88	-
Dotricia, B.V.	490	-	-
Petalaca Servicios y Gestiones, S.L.	-	22	-
Total	5.475	154	(36)

(1) La sociedad dependiente Bifur Investments, S.L. concedió con fecha 21 de julio de 2016 a Drago Capital, S.L. un crédito por importe de 1.000 miles de euros de los cuales 200 miles de euros se encuentran registrados en el largo plazo a 30 de junio de 2025 (200 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Por otra parte, los intereses devengados como consecuencia de dicho crédito están pendientes de cobro al cierre del ejercicio y se clasifican en activos financieros a corto plazo, los cuales ascienden a 148 miles de euros a 30 de junio de 2025 (233 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

(2) La sociedad dominante Azaria Rental SOCIMI, S.A. con fecha 30 de noviembre de 2021 concedió a su accionista mayoritario, Daily Real Estate, S.L un crédito que asciende a 30 de junio de 2025 a 3.733 miles de euros (3.733 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) y cuyo vencimiento es el 15 de enero de 2027. Adicionalmente, se encuentran registrados en el corto plazo los intereses registrados por dicho crédito por importe de 421 miles de euros (356 miles de euros a 31 de diciembre de 2024)

Bajo el epígrafe de "Ingresos por intereses de créditos" se registran a 30 de junio de 2025 los intereses correspondientes a los créditos que ostenta Bifur Investments, S.L.U. con Dotricia, B.V. y Drago Capital, S.L., tal y como se ha descrito en la nota 7. En relación a los saldos pendientes a 30 de junio de 2025, se corresponden con los intereses devengados, que se encuentran pendientes de cobro en su totalidad, así como de los principales de ambos créditos, que vencen en julio y diciembre de 2026 respectivamente.

En el apartado de "Créditos" se registra principalmente el préstamo firmado con Daily Real Estate, S.L.U (Ver nota 7). Durante el primer semestre de 2025 la sociedad Bifur Investments, S.L.U ha concedido un crédito a la sociedad Dothan Invest, S.L.

En el apartado de "Préstamos" se registra a 30 de junio de 2025, se registra el importe como consecuencia del préstamo firmado entre Azaria Rental SOCIMI, S.A. y Daily Real Estate, S.L.U., tal y como se describe en la nota 7.

17. RETRIBUCIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y Alta Dirección

A 30 de junio de 2025, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han devengado una retribución de 13,5 miles de euros (41 miles de euros en el periodo terminado el 30 de junio de 2024), como consecuencia de la representación de sus cargos de Consejeros.

Asimismo, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante dichos ejercicios.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025, la Sociedad no ha pagado el importe alguno en relación al seguro de responsabilidad civil que tiene suscrito

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

con AIG y Zurich (37 miles euros a 31 de diciembre de 2024). No han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control del Grupo, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

Las funciones de alta dirección se encuentran realizadas por la sociedad Drago Capital, S.L. dentro de sus honorarios de gestión.

18. INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

La actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo no es agresiva con el medioambiente. Por ello, el Grupo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio consolidado, con la situación financiera o con los resultados consolidados del Grupo.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria consolidada respecto a información de cuestiones medioambientales.

19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021.

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
La totalidad de las reservas de Grupo han sido generadas en ejercicios en los cuales ya estaba aplicado el régimen.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Importes en euros	Fecha de pago	Procedentes de rentas sujetas al 19%
Dividendo con cargo a resultados del 2024	jul-25	383
Dividendo con cargo a resultados del 2024	jun-25	374
Dividendo con cargo a resultados del 2024	feb-25	246
Dividendo con cargo a resultados del 2024	sep-24	200
Dividendo con cargo a resultados del 2023	jun-24	669
Dividendo con cargo a resultados del 2023	ene-24	500
Dividendo con cargo a resultados del 2023	sep-23	700
Dividendo con cargo a resultados del 2022	ene-23	559
Dividendo con cargo a resultados del 2021	jun-22	859
Dividendo con cargo a resultados del 2021	dic-21	800
Dividendo con cargo a resultados del 2020	jun-21	1.300
Dividendo con cargo a resultados del 2020	oct-20	300
Dividendo con cargo a resultados del 2020	jul-20	309
Dividendo con cargo a resultados del 2020	feb-20	691
Dividendo con cargo a resultados del 2019	feb-20	309
Dividendo con cargo a resultados del 2019	feb-19	650
Dividendo con cargo a resultados del 2019	oct-18	1.385

d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.
No es de aplicación.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

Con fecha 27 de junio de 2025, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución de un dividendo complementario de los resultados del ejercicio 2024 por importe de 757 miles de euros.

Con fecha 5 de febrero de 2025, el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 por importe de 245 miles de euros.

Con fecha 5 de septiembre de 2024, el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 por importe de 200 miles de euros.

Con fecha 3 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución de un dividendo complementario de los resultados del ejercicio 2023 por importe de 669 miles de euros.

Con fecha 30 de enero de 2024, el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2023 por importe de 500 miles de euros.

Con fecha 8 de septiembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución a cuenta del resultado del ejercicio 2023 de un dividendo por importe de 700 miles de euros.

Con fecha 12 de enero de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución a cuenta del resultado del ejercicio 2022 de un dividendo por importe de 559 miles de euros.

Con fecha 21 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución de un dividendo complementario de los resultados del ejercicio 2021 por importe de 859 miles de euros.

Con fecha 14 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 800 miles de euros.

Con fecha 28 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución de un dividendo complementario de los resultados del ejercicio 2020 por importe de 1.300 miles de euros.

Con fecha 16 de octubre de 2020, el Consejo de Administración acuerda la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2020 por importe de 300 miles de euros.

Con fecha 25 de julio de 2020, el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2020 por importe de 309 miles de euros.

Con fecha 24 de enero de 2020, el reparto de un dividendo por importe de 1.000 miles de euros, con cargo al ejercicio 2019 y 2020, por importe de 309 y 691 miles de euros respectivamente.

Con fecha 7 de febrero de 2019, el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 650 miles de euros.

Con fecha 16 de octubre de 2018, el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por importe de 1.385 miles de euros.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Sociedad	Segmento	Ubicación	Fecha de adquisición
Bifur Investments, S.L.U.	Oficinas	Calle Miguel Yuste, 40 (Madrid)	10 de diciembre de 2015
Tres Forcas Capital, S.L.U.	Locales comercio	Cuartel de Valenzuela (Melilla)	7 de marzo de 2005
Borna Investments, S.L.U.	Salas multicines	Plaza del Comercio, 11	9 de mayo de 2016

Azaria Rental SOCIMI, S.A. adquirió el control de la sociedad dependiente Bifur Investments, S.L.U. el 11 de enero de 2018; con fecha 4 de septiembre de 2019 el control de la sociedad Tres Forcas Capital, S.L.U., y con fecha 13 de marzo de 2020 el control de Borna Investments, S.L.U., momentos respectivos desde los cuales se considera propietario de la totalidad de las inversiones inmobiliarias de las dependientes.

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en miles de euros)

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la tabla anterior.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.
No es de aplicación.

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 22 de julio de 2025, la Sociedad dominante suscribió un préstamo con Banco Santander, S.A. por importe de 25.000 miles de euros con vencimiento 22 de julio de 2032. La Sociedad dominante ha utilizado esta nueva financiación para amortizar parte de la deuda existente que mantenía el Grupo con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.).

Adicionalmente con fecha 22 de julio de 2025 el Banco Santander S.A. y Silvercode Investments, S.A.U. suscribieron un contrato de préstamo por importe de 40.000 miles de euros con vencimiento 22 de enero de 2027. De dicho importe, 18.124 miles de euros son destinados a amortizar el resto de la deuda que el Grupo mantenía con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.), mediante un préstamo subordinado entre la Sociedad dominante y Silvercode Investments, S.A.U. permitiendo de este modo cancelar la totalidad de la deuda mantenida con OWH SE i.L. (anteriormente VTB Bank (Europe) SE i.L.).

38

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

Adicionalmente a dichos hechos no existen eventos posteriores significativos. El Consejo de Administración de la sociedad Azaria Rental SOCIMI, S.A. en fecha 29 de octubre de 2025 procede a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de Azaria Rental SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito

FIRMANTES

FIRMA

Consejero: Claudio Giesen

Consejero: Germán López-Madrid

Consejero: Alfonso Mato García-Ansorena

Consejero: Javier Prado Earle

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.**BALANCE INTERMEDIO INDIVIDUAL AL 30 DE JUNIO 2025**

ACTIVO	30/06/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE	81.667.520	79.631.382
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo	81.664.765	79.628.179
Instrumentos de patrimonio	48.229.580	48.229.580
Cuentas a cobrar con partes vinculadas	33.435.185	31.398.599
Inmovilizado material	2.755	3.203
ACTIVO CORRIENTE	1.060.960	734.878
Existencias	285.102	141.002
Anticipo a proveedores		141.002
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	157.774	133.587
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	39.583	-
Clientes, empresas del grupo y asociadas	3.234	62.789
Otros créditos con las Administraciones Públicas	114.956	70.798
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	420.708	355.838
Créditos a empresas	420.708	355.838
Inversiones financieras a corto plazo	42.887	42.887
Otros activos financieros	42.887	42.887
Periodificaciones a corto plazo	26.575	26.575
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	127.913	34.989
TOTAL ACTIVO	82.728.480	80.366.260

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2025	31/12/2025
PATRIMONIO NETO	33.868.828	32.302.943,00
Fondos propios	33.868.828	32.302.943
Capital	9.510.604	9.510.604
Prima de emisión	28.512.145	28.512.145
Reserva legal	1.278.744	1.145.056
Otras reservas	(7.662.825)	(7.662.825)
Acciones y participaciones propias en patrimonio	(338.914)	(338.914)
Resultado del ejercicio	2.569.075	1.336.877
Dividendo a cuenta	(1)	(200.000)
PASIVO NO CORRIENTE	2.654	3.093
Deuda a largo plazo	2.654	3.093
Acreeedores por arrendamiento financiero	2.654	3.093
PASIVO CORRIENTE	48.856.998	48.060.224
Deuda a corto plazo	48.656.957	47.964.267
Otros pasivos financieros	1.594.185	638
Deudas con entidades de crédito	47.062.771	47.963.629
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	35.551	35.551
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	164.491	60.406
Proveedores	121.251	36.908
Otras deudas con las Administraciones Públicas	43.240	23.498
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	82.728.480	80.366.260

AZARIA RENTAL SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANACIAS INDIVIDUAL CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

	30/06/2025	30/06/2024
Importe neto de la cifra de negocios	3.769.022	3.329.614
Gastos de personal	(123.474)	(114.705)
Sueldos y Salarios	(97.139)	(84.825)
Cargas sociales	(26.334)	(29.880)
Otros gastos de explotación	(550.318)	(512.651)
Servicios exteriores	(550.318)	(512.651)
Tributos		-
Amortización del inmovilizado	(448)	-
Otros resultados	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACION	3.094.782	2.702.258
Ingresos financieros	802.219	1.393.948
Gastos financieros	(1.326.770)	(1.448.719)
Diferencia de cambio	(1.157)	(2.130)
RESULTADO FINANCIERO	(525.708)	(56.901)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.569.075	2.645.357
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS	2.569.075	2.645.357
RESULTADO DEL EJERCICIO BENEFICIO / (PERDIDA)	2.569.075	2.645.357